Limburgerhof

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgarage

*Objektnummer: 26130032_db*



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 69.26 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26130032_db |
| Wohnfläche | ca. 69.26 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1994 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 195.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 95.2 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 29.05.2027 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1994 |

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Die Immobilie






Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Die Immobilie






Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

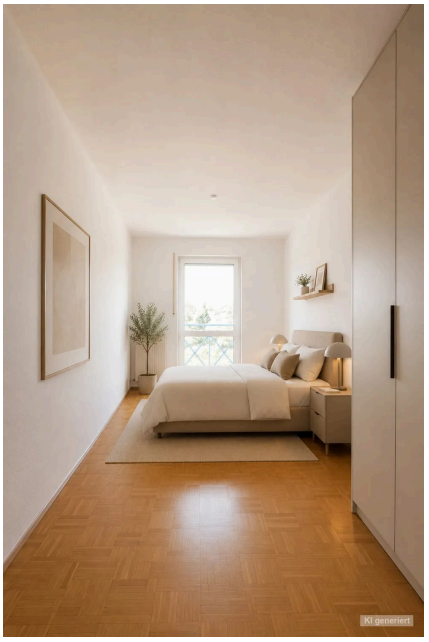
# Die Immobilie






Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Die Immobilie






Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Die Immobilie



Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Speyer

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Die Immobilie



Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Grundrisse




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause befindet sich mitten im Herzen von Limburgerhof in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Ganz in der Nähe des Burgunderplatzes gelegen wird Ihnen eine hervorragende Infrastruktur geboten, die Sie fußläufig unmittelbar erreichen.

Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem in das 3. Obergeschoss, wo Sie Ihre 2-Zimmer-Wohnung durch eine Diele mit Platz für Ihre Garderobe betreten. Von hier aus gelangen Sie direkt in den gut geschnittenen Wohnbereich, in dem große Fensterflächen und ein Parkettboden für eine freundliche und gemütliche Atmosphäre sorgen. Der angrenzende Balkon lädt dazu ein, sonnige Stunden oder einen entspannten Feierabend zu genießen. Die Küche bietet sowohl für eine geräumige Einbauküche mit viel Arbeitsfläche, als auch für eine gemütliche Essecke Platz. Im großzügigen Schlafzimmer könnten Sie neben einem Doppelbett und dem Kleiderschrank auch einen Arbeitsbereich unterbringen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

Der Keller bietet Ihnen neben einem eigenen Abstellraum noch einen allgemeinen Trockenraum für Ihre Wäsche und einen Fahrradkeller. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ermöglicht komfortables und wettergeschütztes Parken.

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Ausstattung und Details

- zentrale Lage in Limburgerhof
- gepflegte Wohnanlage
- 2-Zimmer-Wohnung
- Aufzug
- heller und freundlicher Wohnbereich
- große Küche mit Raum für Essecke
- Schlafzimmer mit Platz für Schreibtisch
- Balkon
- Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- Parkettboden
- Keller mit eigenem Abstellraum, allgemeinem Trockenraum und Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Alles zum Standort

Limburgerhof ist eine über 10.000 Einwohner große Gemeinde und liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar unweit des Pfälzer Waldes. Wirtschaftlich profitiert Limburgerhof von der Nähe zur BASF mit dem ortseigenen BASF Agrarzentrum.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in einer Vielzahl vorhanden, für ausgedehntere Shoppingtouren und Ausflüge zu historischen Sehenswürdigkeiten bieten sich Mannheim, Ludwigshafen, Speyer und Heidelberg an, die in unmittelbarer Nähe liegen. Frische Waren aus der Region kaufen Sie donnerstags und samstags auf dem Wochenmarkt im Ortszentrum. Ärzte aus unterschiedlichen Fachrichtungen stehen Ihnen vor Ort zur Verfügung.

Limburgerhof präsentiert sich familienfreundlich: mehrere Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzeptionen, zwei Grundschulen, eine Realschule plus bieten für jedes Alter das passende Bildungsangebot. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Gesamtschulen oder Berufsschulen finden Sie in den angrenzenden Ortschaften des Rhein-Pfalz-Kreises, in Ludwigshafen oder in Speyer. Im ganzen Ortsgebiet finden sich Spielplätze, die Gemeindebücherei versorgt Groß und Klein mit Lesestoff. Auch an die ältere Generation ist gedacht: Seniornachmittage, der Bürgerbus oder das Nostalgiekino sorgen für die Teilhabe am sozialen Leben. Die Volkshochschule des Kreises bietet in Limburgerhof und in den umliegenden Ortschaften Kurse aus den unterschiedlichsten Gebieten an.

Ob Straßenfest, Weihnachtsmarkt oder Feuerwehrfest – Limburgerhof bietet das ganze Jahr über Veranstaltungen an. Kulturbegeisterte kommen besonders bei den Veranstaltungen der Reihe „Kultur im Schlösschen“ oder der Kapelle im Park auf Ihre Kosten. Cineasten freuen sich über das ortseigene Kino, das „kleine Komödie“-Theater im Kultursaal ist weit über die Stadtgrenzen hinweg bekannt und beliebt. Für Sportbegeisterte stehen verschiedene Sportplätze und Hallen, sowie ein Golfplatz und ein Tennis- und Badmintonclub zur Verfügung, Schwimmbäder gibt es in den Nachbargemeinden Schifferstadt und Mutterstadt. Das rege Vereinsleben mit Vereinen aus den Bereichen Sport, Musik und Freizeit bietet für jeden Geschmack das Passende. Wälder und Badeseen, die um die Gemeinde herum liegen, laden Naturbegeisterte zum Entspannen ein.

Limburgerhof ist eine verkehrsgünstig gelegene Gemeinde, eine überregionale Anbindung besteht über die A61 und B9. In 15-20 Minuten erreichen Sie die nächst größeren Städte Ludwigshafen/ Mannheim, sowie Neustadt und Speyer/ Germersheim. Über einen S-Bahnhof besteht Anbindung an den regionalen S-Bahn Verkehr, eine Buslinie und Schulbusse sind ebenfalls vorhanden.

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26130032_db - 67117 Limburgerhof

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer
Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0
E-Mail: speyer@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com